

札幌創世 1.1.1 区北 1 西 1 地区第一種市街地再開発事業
特定業務代行者募集に係る応募手続要領

平成 2 6 年 3 月

札幌創世 1.1.1 区北 1 西 1 地区市街地再開発準備組合

0. 総則

本応募手続要領は、「札幌創世1.1.1区北1西1地区第一種市街地再開発事業 事業提案方式による特定業務代行者の募集」について、参加を希望する者が応募登録の手続き等を行う際の詳細を定めたものです。

1. 本事業の目的

本事業は、札幌創世1.1.1区北1西1地区市街地再開発組合（以下、同組合及び同組合の母体となった札幌創世1.1.1区北1西1地区再開発準備組合を総称して「組合」という。）が施行者となり、施行を予定している第一種市街地再開発事業です。

札幌創世1.1.1区北1西1地区（以下「本地区」という。）は創世1.1.1区と呼ばれる大通と創成川通との交差部周辺エリア内に位置しており、近傍には大通公園やテレビ塔等の札幌を代表する観光スポットが立地するとともに、地下鉄3路線が乗り入れる大通駅が近接しているなど、交通利便性に優れ、高い可能性をもった地区です。

一方で、現在は本地区の大部分が駐車場として利用されているなど、土地が低未利用の状況にあり、その可能性を十分に活かしきれていません。

本地区は、平成14年10月に都市再生特別措置法による「都市再生緊急整備地域」に指定されているほか、都市再開発方針では、平成3年に“特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区”である「2号再開発促進区」に位置づけられています。また、平成23年4月には都市再生特別措置法の改正による「特定都市再生緊急整備地域」に指定されています。

また、札幌市の行政計画である“都心まちづくり計画（H14.6策定）”等では、創世1.1.1区を含む周辺を、都心のまちづくりを展開する際の拠り所となる骨格構造（4骨格軸－1展開軸－3交流拠点）のひとつ「創世交流拠点」に位置付けています。

本事業は、札幌都心のまちづくりを先導する地区として、文化芸術機能、交流機能等の導入による都市機能の高度化や土地の高度利用を図るとともに、地区特性に応じたオープンスペース等の整備により、魅力ある都市空間の形成を図ることを目的としています。

2. 特定業務代行者募集の目的等

（1）募集の目的

本事業では、将来にわたって健全に管理運営される良好な施設建築物及び施設建築敷地を整備するため、より資産性の高い施設計画や、より良い事業計画を立案し、保留床の処分を確実にしつつ、安定的な事業推進を図っていくことが求められています。また、札幌市が整備を予定する2300席を有する高機能ホール、放送局等の特殊設備を多く持つ施設や地下4階（申請5階）に予定している地域冷暖房施設、また、同時期に札幌市において整備が予定されている西二丁目地下歩道との接続工事等、施工技術とともに工程及び工事調整が重要となります。

これらの理由から、準備組合では民間企業の持つノウハウや高い技術力を活用しながら保留床処分計画、施工計画や工事費圧縮の実現等について取組んでいくため、「民間能力の活用による市街地再開発事業の推進について（通知：平成8年建設省都再発第154号）」に基づいて、特定業務代行者を公募するものです。

(2) 募集の対象

この募集では、本事業における施設建築物等の工事施工、未処分保留床の最終処分責任、及び本事業推進のための支援業務を担当する「共同企業体」または「単体の企業」を募集するものです。

3. 募集する地区と施設等の概要

(1) 募集する地区と施設の概要

- ①地区名称 : 札幌創世 1.1.1 区北 1 西 1 地区
- ②事業手法 : 第一種市街地再開発事業
- ③施行者(予定) : (仮称) 札幌創世 1.1.1 区北 1 西 1 地区市街地再開発組合
(現在は「札幌創世 1.1.1 区北 1 西 1 地区市街地再開発準備組合」
理事長: 上田 文雄)
- ④所 在 : 札幌市中央区北 1 条西一丁目 1 番 1 他
- ⑤権利者数 : 9 名 (平成 26 年 3 月現在、所有者 9 名、借地権者 0 名)
- ⑥都市計画 : 平成 26 年 2 月 都市計画決定
(都市再生特別地区(北 1 西 1 地区)の変更、第一種市街地再開発事業の決定、創世交流拠点地区地区計画の決定)
- ⑦施行地区面積 : 約 2.0ha
- ⑧施設建築物概要 : 表 1 に示す施設建築物
- ⑨参加組合員予定者 : 北海道テレビ放送株式会社、株式会社札幌振興公社、株式会社朝日新聞社、株式会社北海道熱供給公社

表 1 : 施設建築物の概要

項 目		
構造・規模		鉄骨造 (一部鉄骨鉄筋コンクリート造) 地下 5 階、地上 28 階
主要用途		劇場、図書館、事務所、放送局、店舗、駐車場、 駐輪場、地域冷暖房施設 他
建築敷地面積		約 11,650 m ²
建築面積		約 9,620 m ² (建蔽率: 約 83%)
延床面積 (容積対象)		約 127,800 m ² (約 102,900 m ² 、容積率: 約 883%)
用途別	市民交流複合施設 (劇場、図書館 他)	約 36,900 m ²
	事務所	約 34,200 m ²
	放送局	約 14,700 m ²
	店舗	約 200 m ²
	専用駐車場	約 18,700 m ²
	駐輪場	約 1,500 m ²
駐車/駐輪台数		自動車: 約 430 台 自転車等: 約 880 台

表 2：公共施設の概要（施設建築物敷地外）

名 称	幅員	延長	備 考
北 1 条・雁木通（国道）	2 5 m	約 1 5 0 m	整備済み
創成川通（国道）	5 6．8 2 m	約 1 3 0 m	整備済み
北 2 条線（市道）	2 0 m	約 1 5 0 m	整備済み
西二丁目線（市道）	2 5．4 5 m	約 1 3 0 m	整備済み
創成川公園	約 1．8 ha		整備済み
西二丁目地下歩道	8 m	約 5 0 m	2018 年度中に共用開始の予定

注）上記表 1 は、組合の事業計画であり、権利者、参加組員及び保留床取得者等の意向や行政協議等により、今後、変更する場合があります。

（２）本地区に隣接する関連事業

① 西二丁目地下歩道整備事業

札幌市において、本事業施設建築物の竣工に合わせて、西二丁目地下歩道の整備を予定しています。本事業施設建築物は西二丁目地下歩道に接続予定です。

４．事業スケジュール

表 3：事業スケジュールの概要

項 目		時 期（再開発事業）
①	都市計画決定	平成 26 年 2 月
②	組合設立認可	平成 26 年 5 月（予定）
③	解体工事着手	平成 26 年 9 月（予定）
④	権利変換計画認可	平成 26 年 12 月（予定）
⑤	工事着手	平成 26 年 12 月（予定）
⑥	竣工（工事完了）	平成 29 年度（予定）

注）上記は予定であり、事業進捗や権利者同意状況等により変わります。

5. 特定業務代行の業務範囲

(1) 施設建築物等の工事施工

特定業務代行者は、本事業の下記の工事を請け負うものとします。

①既存建物等の解体・除却及び整地工事

- ・既存建物及び既存工作物等の解体・除却・整地工事（インフラ撤去、盛替え工事、アスベスト・P C B・土壌汚染他有害物・危険物の処置工事、地中障害物がある場合の撤去工事含む）
- ・上下水道、電気事業者、ガス事業者、電話その他情報回線接続事業者など、各種インフラ事業者との解体工事に係る工事調整
- ・その他既存建物等の解体・除却・整地工事に必要な業務

表 4：既存建物の概要

構 造	棟 数	延床面積
鉄筋鉄骨コンクリート造	1 棟	12,402.81 m ²
鉄骨造	1 棟	8,522.50 m ²
軽量鉄骨造	1 棟	40.02 m ²
合 計	3 棟	20,965.33 m ²

※登記簿謄本等による

②施設建築物の新築工事

- ・表 1 に示す施設建築物の新築工事及び外構工事
- ・施行地区内全体の施工調整業務
- ・組合、参加組合員、保留床取得予定者との協議調整業務
- ・本工事期間中に権利者、保留床取得者、入居者が内装工事等の直営工事を行う場合の作業所全体の安全管理、工程調整、搬出入管理、現場事務所・詰所管理、工事用電源その他共通仮設資機材の供給及びこれらに関わる経費の折衝・収受、その他これに類する業務
- ・上下水道、電気事業者、ガス事業者、電話その他情報回線接続業者など、各種インフラ事業者との建築工事に係る工事調整
- ・D H C 事業者との工事調整
- ・竣工図、施工図、製作図、取扱説明書等竣工時提出資料の作成、編纂及び組合への引き渡し
- ・その他、施設建築物の新築工事に必要な業務

③公共施設の整備工事

- ・敷地外周の歩道の整備工事
- ・その他、上記工事に関連して本事業以外で施工される本地区に隣接する関連事業整備工事に関し、本事業の施設建築物の新築工事で必要となる工程及び工事調整、その他必要となる事業間調整業務全般

④環境影響評価における事後調査対応

- ・工事中の排水の水質の測定のための排水採取
- ・掘削工事中の地下水位の観測

⑤工事に伴う近隣対応

- ・説明会及び個別対応に要する資料・図面等作成業務
- ・周辺家屋影響調査（工事に伴い影響を受ける可能性のある周辺家屋の事前把握・対応等）
- ・工事の影響に伴う個別対応調整等

⑥工事に伴う関連協議、調整

- ・地下鉄を含む、公共施設管理者等との協議
- ・西二丁目地下歩道との工事調整
- ・放送局放送設備、DHC設備設置工事に係る工事調整
- ・CCB、消火栓その他のインフラ関連の移設協議及び工事調整

⑦その他上記に付随する施設建築物の新築工事等に必要となる業務

（２）未処分保留床の最終処分責任

特定業務代行者は、未処分保留床の最終処分責任を負うものとします。最終処分責任とは、権利変換計画で床取得者が定まらない場合の処分・取得責任をいうものとします。

- ・未処分保留床の最終処分責任の最小規模は、表５に示す内容を想定しています。

表５：特定業務代行者が最終処分責任を負う保留床の最小規模（平成２６年３月現在）

用途	位置	面積
事務所	未定	約8,200～8,600㎡
店舗	1階	約200㎡

（３）本事業推進のための支援業務

特定業務代行者は、本事業を推進するために、（１）及び（２）に掲げる業務以外に次に掲げる業務を行うものとします。

「代表企業」が当該業務の担当窓口となります。

なお、これらの業務のうち、①及び④に関しては別途業務内容を協議の上、権利変換計画認可申請（平成２６年１１月頃）を目途に事業推進支援業務として別途契約を予定しています。

①補助金申請に関する書類の作成支援

②各種調整会議の運営支援

③管理運営計画及び長期修繕計画の検討支援

④事務局員の派遣

⑤組合事務所の斡旋

⑥その他上記に付随する本事業推進のための支援業務に必要となる業務

6. 応募者の資格基準

事業提案競技への参加を希望する者は、事前に応募関係書類を提出して応募登録する必要があります。応募登録のない者は、事業提案要領説明会への出席、事業提案書の提出は出来ません。

(1) 特定業務代行者の構成

特定業務代行者の構成及び共同企業体等に関する本要項での用語は、次の通りとします。

①特定業務代行者

- ・特定業務代行者は、応募者（1社又は共同企業体）の総体をいいます。

②構成員

- ・特定業務代行者を構成する各企業のことをいいます。
- ・構成員は「建設業者」「未処分保留床処分責任者」の役割を負うものとします。
- ・「建設業者」、「未処分保留床処分責任者」は、同一の単体、同一の共同企業体、及び片方が単体で片方が共同企業体のいずれの組合せも可とします。

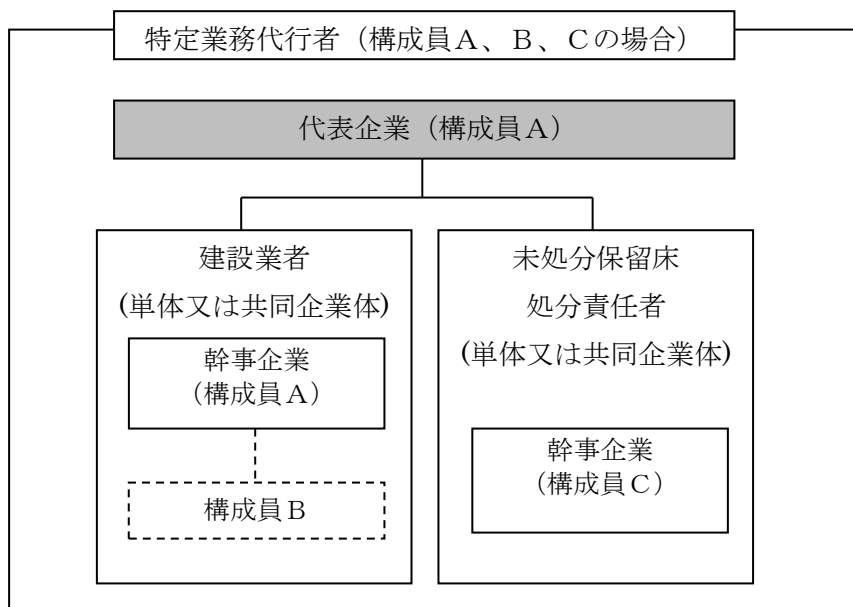
③代表企業

- ・構成員のうち、特定業務代行者を代表する企業1社（1社の応募はその企業が代表企業）のことをいいます。
- ・代表企業は、「建設業者」「未処分保留床処分責任者」のすべてを代表する企業のことをいいます。
- ・代表企業は、「建設業者」の幹事企業を兼ねるものとします。

④幹事企業

- ・構成員のうち、「建設業者」「未処分保留床処分責任者」各々を代表する企業のことをいいます。

図1. 応募形態例



(2) 特定業務代行者の責務

① 特定業務代行者の全構成員

- ・特定業務代行者の全構成員は、組合と協調して誠意をもって事業の推進に協力する責務があります。

② 代表企業

- ・代表企業は、組合との事務手続きや調整を行うとともに、「本事業推進のための業務・支援」を担当します。
- ・代表企業は、構成員との調整にあたり、相互の意思伝達が円滑かつ迅速に進む適切な措置を講じ、組合との協議等に遅延が生じないように、特定業務代行者の意思を集約し、各業務を管理・統括する責務があります。

(3) 応募登録の資格

応募登録を出来る者は、下記のすべての条件を満たす者としします。

① 応募形態

本募集には共同企業体又は単体の企業が応募できます。なお、共同企業体として応募する場合は、以下のとおりとしします。

- ・代表企業とは、特定業務代行全体を管理・統括する者を指します。
- ・共同企業体の構成員とは、自ら特定業務代行業務を行う者を指し、共同企業体から一部の業務を受注する（いわゆる下請け）企業は対象となりません。

② 全ての企業に共通する資格基準

◆応募関係書類提出時点で、下記のいずれにも該当していないこと。

- ・過去 10 年間（平成 16 年以降）で、債務免除を受けている場合。
- ・当該法人の代表権を持つ役員が、成年被後見人、被補佐人又は被補助人である場合、もしくは破産者で復権を得ないものである場合。
- ・国税、地方税その他公租公課について滞納処分を受けている場合。
- ・破産法（平成 16 年法律第 75 号）に基づく破産手続き開始の申立がなされている場合、会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づく更正手続き開始の申立がなされている場合、又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく更正手続き開始の申立がなされている場合。
- ・本件に応募する他の共同企業体の構成員として、重複して参加している場合。
- ・応募登録関係書類提出時点で、札幌市競争入札参加停止等措置要領の規定に基づく参加停止の措置を受けている期間中である場合。
- ・暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）第 2 条第 6 号に規定する暴力団員又は暴力団関係事業者（暴力団員が実質的に経営を支配する事業者その他同条第 2 号に規定する暴力団又は暴力団員と密接な関係を有する事業者をいう。）に該当する者。
- ・当施行地区内の宅地の所有権又は借地権を有している者。ただし、応募関係書類の提出において、都市再開発法第 71 条第 1 項に基づく国土交通省令第 25 条様式第 6 に定める様式に準じて、別途定める様式において、転出の意向を示す書類を提出した者は、この限りではない。

③建設業務の構成員全てに該当する資格基準

- ・建設業法（昭和 24 年法律第 100 号。以下同じ）第 3 条に基づく特定建設業の許可があること。
- ・施設建築物を施工するにあたり必要な資力、信用力等を有し、工事施工の遂行が確実な者（直近 2 年間の財務諸表等により判断[表 6 参照]）。

表 6：直近 2 年間の財務諸表等の判断項目と基準

判断項目		判断基準
信用力	経常利益	直近 2 年間連続で赤字を計上していないこと
	自己資本	直近 2 年間連続で債務超過状態となっていないこと
資力・財務体力	総キャッシュフロー (算出式※ 1)	直近 2 年間連続でマイナスになっていないこと
	利払い能力 (算出式※ 2)	直近 2 年間連続で 1.0 未満でないこと。
	有利子負債比率 (算出式※ 3)	直近 2 年間連続で 100%以上でないこと。

※ 1 総キャッシュフロー規模＝営業利益＋受取利息＋配当金－支払利息・割引料＋減価償却費

※ 2 利払い能力＝（営業利益＋受取利息＋配当金＋有価証券利息＋減価償却費）÷（支払利息・割引料＋社債利息＋社債発行差金償却）

※ 3 有利子負債比率＝（長短借入金＋社債＋転換社債＋割引手形＋コマーシャルペーパー）÷総資産×100

【代表企業（建設業務幹事企業）の条件】

- ・建設業法第 27 条の 23 第 1 項に規定する経営事項審査の建設工事一式の総合評点（平成 26 年 3 月末時点で通知されたもので最新のもの）が 1,700 点以上であること。
- ・過去 10 年間に竣工した延べ面積が 5 万㎡以上、かつ、建物高さが 100m 超の建築物の施工実績があること。

【建設業務の構成員のいずれかの社を対象とする条件】

- ・延べ面積が 1 万㎡以上のオフィスの施工実績があること。
- ・延べ面積が 3 千㎡以上のテレビ放送局の施工実績があること。
- ・固定席 1,800 席以上のホールの施工実績があること。
- ・北海道内の高さ 60m 超の建築物の施工実績があること
- ・市街地再開発事業の施設建築物の施工実績があること。
- ・札幌市内に建設業許可における主たる営業所が存すること。

なお、「札幌市内に建設業許可における主たる営業所が存すること」については、応募関係書類提出時点においては満たしている必要はありませんが、事業提案書提出時（平成 26 年 6 月 2 日）までには「札幌市内に建設業許可における主たる営業所が存することを証する書類」を提出して頂く必要があります。必要に応じて、共同企業体の構成員を追加することは可能ですが、「6. 応募者の資格基準」を満たしている企業に限ります。

④未処分保留床処分責任者の構成員全てに該当する資格基準

- ・未処分保留床を処分するにあたり、必要な資力、信用力等を有し保留床譲渡代金の支払いが確実な者（直近２年間の財務諸表等により判断[表６参照]）。

【未処分保留床処分責任者の構成員のいずれかの社を対象とする条件】

- ・市街地再開発事業の保留床購入実績又は処分実績があること。

7. 応募登録の申込みと手続き

(1) 応募登録申込みの方法

- ・応募登録しようとする企業は、応募登録関係書類に必要事項を記入の上、平成26年4月7日(月)に、下記の「札幌創世 1.1.1 区北1西1地区特定業務代行候補者選定審査委員会 事務局(公益社団法人 全国市街地再開発協会)」に、代表企業が直接持参又は郵送(同日必着)してください。なお、郵送による受付は、代表企業の主たる事務所が首都圏以外の地域に存する場合など、直接持参が困難な場合に限りです。簡易書留など確実な方法により送付してください。また、直接持参又は郵送のいずれの方法においても、平成26年4月7日を過ぎての申込みは一切、受け付けません。
- ・応募関係書類は、正本1部、写し2部の計3部を提出してください。
- ・応募関係書類は、A4縦綴じ2穴のファイルに綴じて提出をしてください。
- ・応募関係書類は、(4)の応募関係書類毎に、インデックス等を付けて分かりやすいようにしてください。

■応募登録申込書類提出先

受付日	平成26年4月7日(月曜日) (受付時間) 10:00~17:00(但し、12:00~13:00の時間は除く) ※提出書類の内容を確認する都合上、4日(金)までに下記事務局担当者まで必ず持参又は郵送について電話連絡してください。その際に、持参する時間を調整いたします。 なお、事前に連絡が無い場合には、長時間お待ちいただく場合もあります。
提出場所	〒105-0001 東京都港区虎ノ門1丁目19-10 第6セントラルビル3階 公益社団法人 全国市街地再開発協会内 札幌創世 1.1.1 区北1西1地区特定業務代行候補者選定審査委員会事務局 担当者：調査第2部 岩間(いわま) 連絡先：03-3591-2363(直通)

(2) 応募手続き

① 応募登録

- ・応募関係書類の提出後、代表企業の変更は認めません。
- ・応募資格審査後の共同企業体の結成あるいは共同企業体の構成員(代表企業以外の構成員)の変更・追加は認めます。これら変更・追加を行う場合は、「(3) 応募スケジュール」に記載する「事業提案要領等に関する質疑書提出期日」までに、再度、応募関係書類一式を提出して下さい。ただし、札幌市内に建設業許可における主たる営業所が存する建設業務の構成員を追加する場合は、この限りではありません。
- ・変更・追加後の構成員は、「6. 応募者の資格基準」を満たしている企業に限りです。
- ・応募資格審査後に共同企業体を結成する場合、代表企業は、応募資格審査に代表企業として応募し、合格した者に限りです。

②事業提案要領説明会

- ・①の応募登録者を対象に、「(3) 応募スケジュール」に基づき、事業提案要領説明会を開催します。この事業提案要領説明会では、事業提案要領及び添付資料（事業計画案、設計案、設計・積算条件書など）等（以下、「事業提案要領等」という。）を配付します。
- ・事業提案要領説明会において、別添「守秘義務に関する誓約書」を提出して下さい。
- ・事業提案要領等に基づき、事業提案書を作成してください。
- ・なお、事業提案要領説明会后、参加を辞退する場合には参加辞退届を事業提案書の提出期限までに、提出してください。

(3) 応募スケジュール

応募スケジュール		内 容
1	募集開始（公募） 平成 26 年 3 月 25 日（火）	新聞掲載及び（公社）全国市街地再開発協会ホームページにより告知します。
2	応募関係書類提出 平成 26 年 4 月 7 日（月）	応募しようとする者は、「(4) 応募関係書類」に記載されている書類一式を、代表企業が（公社）全国市街地再開発協会に直接持参又は郵送して下さい。
3	応募資格審査結果通知 平成 26 年 4 月 8 日（火）	応募資格審査結果の通知を、選定審査委員会事務局（（公社）全国市街地再開発協会）より、代表企業に宛て E メールで連絡します。なお、正式な資格審査結果通知書は、後日、郵送にて送付します。 ※応募資格条件を満たしておらず不合格となった応募者は、事業提案書を提出することは出来ません。
4	事業提案要領説明会開催 平成 26 年 4 月 9 日（水）	応募資格審査に合格した応募登録者を対象に、選定審査委員会事務局（（公社）全国市街地再開発協会）では、事業提案要領説明会（個別説明会）を開催し、事業提案要領等の関係資料を配付します。 なお、説明会の開催時間は別途、指定いたします。
5	事業提案要領等に関する質問書提出 平成 26 年 4 月 17 日（木）17 時まで	事業提案要領等に関する質問がある場合には、選定審査委員会事務局に、E メールで提出してください。
6	質問への回答 平成 26 年 4 月 28 日（月）	質疑に対する回答を、選定審査委員会事務局より、代表企業に E メールで送信する予定です。
7	事業提案書提出 平成 26 年 6 月 2 日（月） 17 時まで	事業提案書を提出する者は、事業提案要項に記載されている全様式を整え、代表企業が選定審査委員会事務局（（公社）全国市街地再開発協会）に直接、持参してください。
8	選定結果の通知 平成 26 年 8 月（予定）	事業提案書を提出した者全員に、組合から特定業務代行者の選定結果を通知します。

(4) 応募関係書類

下記の書式集は、(公社) 全国市街地再開発協会ホームページの「協会からのお知らせ」欄より、ダウンロードしてご利用下さい。

応募関係書類項目		提出者	書式集	
1. 応募関係書類確認リスト		代表企業のみ	書式 1	
2. 特定業務代行候補者選定参加申込書			書式 2	
3. 応募者の構成員（共同企業体での応募時のみ）		全構成員	書式 3	
4. 応募者の業務分担表（共同企業体での応募時のみ）			書式 4	
5. 会社概要			書式 5	
6. 資格審査確認書			書式 6	
7. 建設業者 の資格書類	7-1. 建設業許可証明書（写し）	建設業者 （全構成員）	—	
	7-2. 信用力・資力等資格確認書		書式 7-2	
	7-3. 財務関係書類 ＊有価証券報告書又はこれに準ずる会社法上の決算書(直近2期分) （下記の書類が含まれていること） ・貸借対照表 ・損益計算書 ・株主資本等変動計算書 ・キャッシュフロー計算書（上場企業のみ）		—	
	7-4. 国土交通省経営事項審査（応募登録申込書類提出時点で最新のもの）の結果通知書（写し）	建設業務 幹事企業 のみ		
	7-5. 過去 10 年間に竣工した延べ面積 5 万㎡以上かつ高さ 100m超の建築物の施工実績		書式 7-5	
	7-6. 延べ面積 1 万㎡以上のオフィスの施工実績	建設業務の 構成員 のいずれかの社	書式 7-6	
	7-7. 延べ面積 3 千㎡以上のテレビ放送局の施工実績		書式 7-7	
	7-8. 固定席 1,800 席以上のホールの施工実績		書式 7-8	
	7-9. 北海道内の高さ 60m超の建築物の施工実績		書式 7-9	
	7-10. 市街地再開発事業の施設建築物の施工実績		書式 7-10	
	8. 未処分保留床 処分責任者の 資格書類	8-1. 信用力・資力等資格確認書	未処分保留床処分 責任者（全構成員）	書式 8-1
		8-2. 財務関係書類 ※7-3 と同一書類		—
8-3. 市街地再開発事業の保留床購入または処分実績		未処分保留床処分 責任者の構成員の いずれかの社	書式 8-3	
9. 権利変換に係る意向申出書		施行地区内の宅地の 所有権又は借地 権を有している者 （全構成員）	書式 9	
別添 守秘義務に関する誓約書		代表企業のみ	別添	

(5) 事業提案書の内容（概要）

【事業提案の項目一覧】

事業提案の項目
1. 本事業への取組み姿勢
2. 施設建築物の設計に関する VE 提案
3. 施設建築物等の工事施工業務に関する提案
4. 未処分保留床処分責任に関する提案（責任範囲と金額含む）
5. 事業推進支援・協力に関する提案
6. 価格に関する提案
7. その他の提案

※提案内容及び様式等に関する詳細は、平成 26 年 4 月 9 日（水）に開催予定の事業提案要領説明会（個別説明会）にて配付する「事業提案要領」をご参照ください。

(6) 審査の体制

（公社）全国市街地再開発協会が組合より委託を受けて、「札幌創世 1.1.1 区北 1 西 1 地区特定業務代行候補者選定審査委員会（以下、「選定審査委員会」という）」を設置し、応募登録者より提出された事業提案書を審査して順位付けするとともに、当該事業の特定業務代行者として適した応募登録者であるかを評価し、適した者を組合に推薦します。

①選定審査委員会

学識経験者、市街地再開発事業専門家、不動産鑑定士等から選定審査委員会を構成します。

②審査委員会事務局

（公社）全国市街地再開発協会が選定審査委員会の事務局を務めます。

(7) 審査の手順

①応募資格審査

- ・応募者から提出された応募関係書類の記載内容に従い、応募手続要領「6. 応募者の資格基準」に基づいて資格審査を実施します。
- ・資格審査の結果は、各応募者の代表企業に通知します。

②事業提案書審査

- ・組合との調整を経て審査委員会が定めた事業提案審査基準に基づき、事業提案書の内容を厳正に審査し、当該事業の特定業務代行者として適した者であるかを評価します。
- ・事業提案審査では、取組み姿勢や業務体制、施設建築物等の設計 VE に関する提案、工事施工業務に関する提案、保留床処分に関する提案、事業支援・協力に関する提案、価格に関する提案、その他の提案等について、下記の観点から、提案項目別ならびに提案全体について、総合的に評価していきます。

＊経営状態、実績、事業運営等の事業推進上、信頼できる事業パートナーか（信用力）

＊工事費等に関して適正な価格を提供できる事業パートナーか（価格競争力）

＊設計 VE 提案、工事施工、事業推進支援の点で十分なノウハウを提供できる事業パートナーか（技術力）

【特定業務代行候補者審査の枠組み】

内容		審査機関
応募資格審査	応募者から提出された応募関係書類の記載内容に従い、応募手続要領「6. 応募者の資格基準」に基づいて資格審査を実施します。	選定審査委員会 事務局
事業提案審査	組合側との調整を経て選定審査委員会が定めた事業提案審査基準に基づき、応募登録者より提出された事業提案書を審査して順位付けするとともに、当該事業の特定業務代行者として適した応募登録者であるかを評価し、適した者を組合に推薦します。	選定審査委員会

③特定業務代行者の決定

- ・選定審査委員会からの審査結果報告後、組合の理事会、総会等を経て特定業務代行者を決定します。
- ・決定次第、組合から各応募登録者の代表企業に結果を通知します。

（８）留意事項

- ・審査の過程で、応募関係書類及び事業提案書の内容に関して、説明を求める場合があります。
- ・審査及び評価の結果、当該事業の特定業務代行者として適切な応募登録者がいない場合、「該当者なし」と組合に結果報告する場合があります。
- ・応募関係書類及び事業提案書に虚偽の記載がある場合、事業提案を無効とします。
- ・この審査に関して、「審査期間内」及び「審査期間終了後」を問わず、選定審査委員及び組合関係者等への直接のお問い合わせはご遠慮ください。もし、お問い合わせの事実が判明した場合、当該事業提案の無効や、今後において「(公社) 全国市街地再開発協会」が事務局を務める同種の募集（公募）への参加をお断りする場合があります。
- ・選定審査委員会の審査結果について、質疑や異議の申し立ては、一切受け付けいたしません。

（９）契約等について

特定業務代行者の決定後、組合と特定業務代行者は次に掲げる各種契約等について速やかに協議を開始します。また、特定業務代行者の構成員は、各種契約等が速やかに締結されるように誠意をもって組合と協議に当たる必要があります。

①特定業務代行基本協定（以下「代行協定」という。）

- ・代行協定は、組合と特定業務代行者が締結します。
- ・代行協定は、特定業務代行者の全構成員が記名、押印します。
- ・代行協定は、未処分保留床の処分責任について及び事業提案書に記載される事項のうち、必要な事項について記載します。

②特定業務代行者間の覚書

- ・特定業務代行者間について、事業提案書に基づき、特定業務代行者を構成する全ての構成員間で覚書をしていただきます。
- ・覚書においては、特定業務代行者を構成する各構成員の役割分担、担当業務範囲、責任範囲等を明確に規定していただきます。
- ・覚書は代行協定締結時までには締結するものとし、その写しを代行協定に添付してください。

③各業務委託等の契約

- ・上記①に定める契約以外に必要な契約は、代行協定に基づき、組合と、その業務を担当する特定業務代行者の構成員との間で締結します。
- ・具体的な契約内容及び締結時期等は、組合と協議の上、決定します。

8. その他

①地位の承継について

- ・準備組合が締結した各種契約等によって生じた準備組合の地位、権利及び義務は、市街地再開発組合に承継されます。

②提出書類の扱い

- ・応募関係書類、事業提案書の提出された書類は返却いたしません。

③応募に係る費用

- ・応募に係る費用は、応募者の負担とします。

④お問い合わせの注意

- ・本提案に関連して国、北海道、札幌市ほか、関係権利者、関係機関等への直接のお問い合わせは、ご遠慮下さい。
- ・応募方法や手続き等に関するお問い合わせは、以下にお願いします。

[問い合わせ先]

〒105-0001 東京都港区虎ノ門1丁目19-10 第6セントラルビル3階

公益社団法人 全国市街地再開発協会 調査第2部

電話番号：03-3591-2363（直通）

担当者：岩間（いわま）